

Bonus casa con cessione a sconto

Decreto crescita. I condòmini potranno girare il credito per eco e sismabonus ai fornitori che dovranno riconoscere una riduzione fissa sui lavori e la recupereranno in 5 anni

Nel pacchetto di misure riservate all'immobiliare, il decreto crescita prevede una nuova possibilità per i condòmini di cedere ai fornitori la detrazione per gli interventi agevolati con eco e sismabonus. L'impresa dovrà riconoscere uno sconto fisso pari alla detrazione e

potrà recuperare il credito in cinque anni, anziché nei dieci previsti dalla modalità di cessione attuale (che resta comunque in vigore e consente l'ulteriore cessione, non permessa invece dal Dl crescita).

Tra le altre misure, viene rifinanziato il fondo per l'acquisto

della prima casa e viene estesa alle zone di rischio sismico 2 e 3 la possibilità per i costruttori di vendere con i bonus le unità abitative di edifici demoliti e ricostruiti in chiave antisismica.

Bisso, De Stefani, Dell'Oste, Finizio e Fossati — a pagina 7

Decreto crescita: le novità per gli immobili

Rimane la possibilità di vendere il credito d'imposta tramite le piattaforme online. Ma le grandi imprese «ipercapienti» potranno usare l'agevolazione in cinque anni

Bonus lavori, arriva la cessione al fornitore con sconto fisso

**Glauco Bisso
Luca De Stefani
Saverio Fossati**

Imprese favorite con tempi di recupero fiscale dimezzati e nuove possibilità per la rigenerazione urbana. Nel decreto crescita sono previsti diversi interventi che vanno a sostenere il settore edilizio e impiantistico, con un occhio di riguardo alle scelte di sicurezza e risparmio energetico.

Stando alla bozza approvata giovedì scorso dal Consiglio dei ministri diventa più conveniente, dal punto di vista fiscale, per un'impresa di costruzione, acquisire uno stabile cielo-terra, abitarlo e ricostruirlo con i nuovi criteri. Ma a sollevare speranze e polemiche sono soprattutto gli articoli che dimezzano – da dieci a cinque anni – i tempi di recupero del credito fiscale acquistato da imprese e consorzi per interventi agevolati con ecobonus e sismabonus.

Ecobonus più facile

La nuova disposizione prevede che chi ha diritto alle detrazioni (cioè il contribuente) può optare per uno sconto sulla fattura «di pari ammontare» da parte del «fornitore che ha effettuato gli interventi». Quest'ultimo, a sua volta, ottiene un credito d'imposta da usare in compensazione, in cinque quote annue uguali (secondo il meccanismo di cui al Dlgs 241/97) e senza l'applicazione dei limiti previsti dalle leggi 388/2000 e 244/2007. In sostanza, si tratta di una possibilità in più, piuttosto diversa da quella attualmente prevista, che

comunque rimane.

Anzitutto il «prezzo» della cessione è predefinito: lo sconto deve essere pari alla detrazione, quindi, per un lavoro di 10mila euro con detrazione del 65% il committente-contribuente avrà subito uno sconto di 6.500 euro e il «fornitore» potrà compensare le imposte a suo carico con un credito d'imposta di 1.300 euro all'anno per cinque anni. Non si contratta, quindi, l'importo dello sconto sulla fattura come invece si può contrattare il prezzo di acquisto del credito fiscale se si sceglie l'altra possibilità che rimane in vigore.

Entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto crescita, le Entrate dovranno emanare un provvedimento di attuazione, benché la lettera della norma si presti a interpretazioni abbastanza elastiche sul soggetto cui va attribuito lo sconto. Con la nuova modalità non sarà, però, possibile per l'impresa effettuare un'ulteriore cessione del credito a terzi.

Rete Irene ha espresso alcune perplessità sulla disposizione, che – a un primo esame – semplifica le cose ai contribuenti-committenti e li mette al riparo da una trattativa sulla cessione del credito fiscale che non sempre si conclude al meglio. A dominare il mercato della riqualificazione energetica, infatti, potrebbero alla fine restare pochi soggetti, fiscalmente ipercapienti, che diventeranno *main contractor* con contratti di subappalto verso la filiera di chi i lavori li realizza davvero. Resta ora da vedere come assicurare la dinamica di mercato tramite la giusta concorrenza.

Va anche detto, però, che la nuova modalità di cessione risolve il problema del bonifico parlante

pari al 100% della spesa dell'intervento, in quanto l'amministratore di condominio dovrebbe fare il pagamento solo della parte di spesa non corrispondente al credito ceduto.

Sismabonus costruttori esteso alle zone 2 e 3

Viene riconosciuta anche alle vendite di case in zone a rischio sismico 2 e 3 la possibilità di beneficiare della detrazione del 75% (a fronte della riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore) o dell'85% (passaggio a due classi di rischio inferiore) sul prezzo di acquisto. Ammontare massimo di spesa: 96mila euro. Al momento sono agevolate solo le operazioni in zona 1 (la più pericolosa). L'immobile deve essere stato ristrutturato o demolito e ricostruito (anche con variazione volumetrica) da imprese che lo abbiano venduto entro 18 mesi dalla fine lavori. L'agevolazione interessa le spese sostenute per gli interventi dal 2019 al 2021. La possibilità di cedere le detrazioni in cambio di uno sconto (illustrata prima per l'ecobonus) è riconosciuta anche in questo caso.

Rigenerazione urbana

Viene concessa sino a tutto il 2021 la «misura fissa» delle imposte di registro, ipotecaria e catastale (600 euro in tutto) per le cessioni di interi fabbricati a imprese di costruzione o ristrutturazione che, entro i successivi dieci anni, li demoliscano e ricostruiscano (anche con variazione volumetrica se permessa). Stesso bonus per la rivendita, anche se non è chiaro se vale sino al 2021 o anche oltre.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**LE MISURE
 IN SINTESI**

1

La cessione
 Soluzione
 alternativa per
 monetizzare

- Nel tentativo di favorire l'avvio degli interventi di riqualificazione energetica e messa in sicurezza antisismica, si permette ai condòmini di cedere la detrazione ai fornitori con sconto fisso e uso del credito in cinque anni

2

Sismabonus
 Costruttori
 all'opera
 in zona 2 e 3

- Si allarga dalla zona di rischio sismico 1 (la più pericolosa) alle zone 2 e 3 la possibilità di sfruttare il sismabonus per chi acquista dal costruttore case collocate in edifici demoliti e ricostruiti con caratteristiche antisismiche

3

I rogiti
 Prelievo light
 su acquisti
 e rivendite

- Registro e ipocatastali in misura fissa per l'acquisto entro fine 2021 di interi fabbricati da parte di imprese, che li demoliscano e ricostruiscano entro dieci anni. Agevolata anche la successiva rivendita delle unità

**Il decreto
 consente ai
 condomini
 di trasferire
 eco e sisma-
 bonus
 all'impresa
 senza dover
 trattare
 il prezzo**

**La misura
 ha attirato
 le critiche
 di chi teme
 che i big
 potranno
 incamerare
 gli sgravi e
 subappalta-
 re le opere**



**IL SOLE 24 ORE,
 18 MARZO 2019,
 PAGINA 2**

Il punto sulla
 cessione
 dell'ecobonus e
 del sismabonus in
 condominio:
 accanto alle
 piattaforme, sul
 mercato entrano
 le utility

